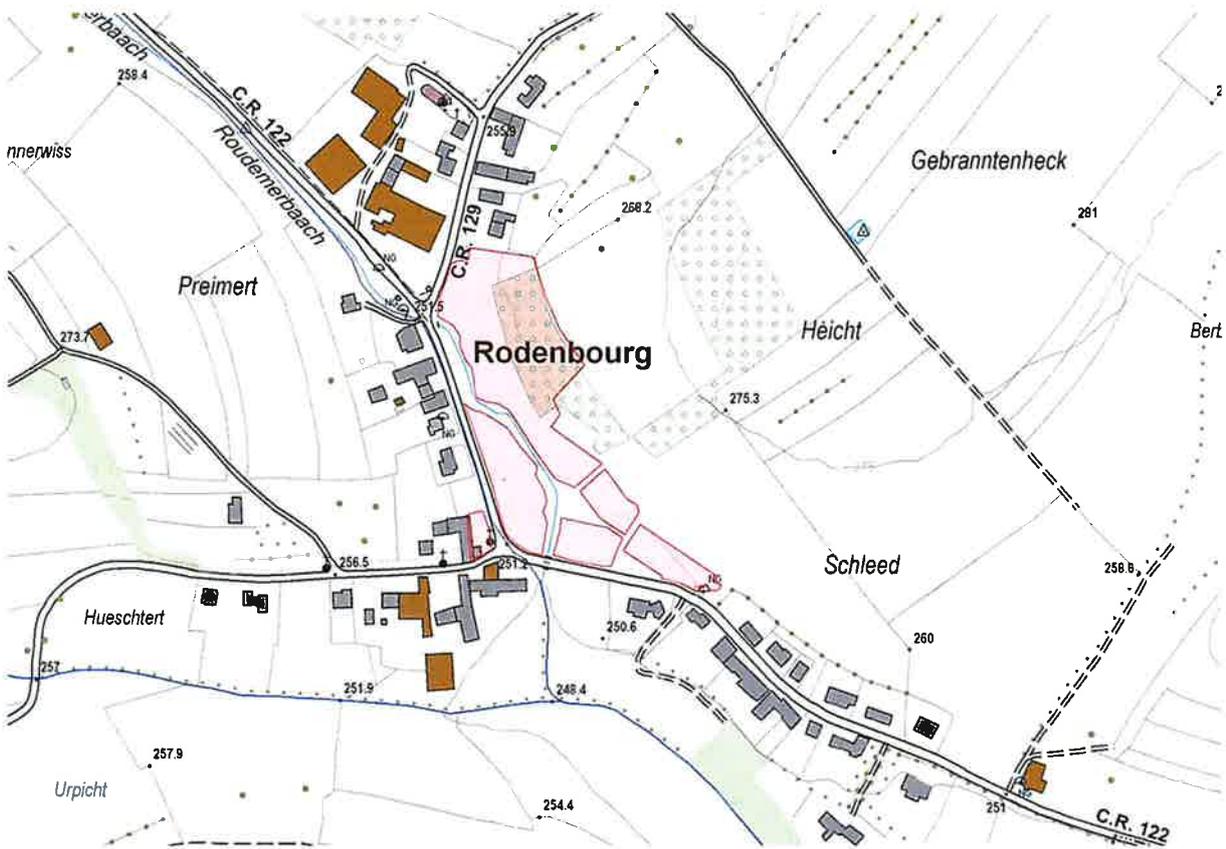


RODEMA S.A

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Junker-Wiss » (phases 2 à 4) à Rodenbourg



Partie réglementaire
Partie écrite - Partie graphique
(version coordonnée)

Décembre 2023

Référence :18.649/PA1/27C.....
Le présent document appartient à la décision
du :26/10/2023.....
Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden



TABLE DES MATIERES

Art. 1. Généralités	7
Art. 2. Délimitation et contenant des lots ou parcelles.....	7
Art. 3. Mode d'utilisation du sol admissible.....	8
3.1 Généralités	8
3.2 Fonctions autorisées pour les immeubles mixtes	8
3.3 Logements à coût modéré	8
Art. 4. Degré d'utilisation du sol du sol concernant l'aménagement du domaine privé.....	9
4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	9
4.2 Le type des constructions.....	9
4.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
4.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	10
Art. 5. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	11
5.1 La forme des toitures	11
5.2 Prescriptions qualitatives relatives au logement	11
5.3 Les emplacements de stationnement (en surface et à l'intérieur des constructions)	11
5.4 Les accès carrossables (relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation).....	12
5.5 Les murs et clôtures	13
5.6 Les constructions et les éléments naturels à conserver	13
5.7 Prescriptions relatives à la « place à aménager »	14
5.8 Prescriptions relatives à la zone « Aménagement à préciser lors de l'élaboration du dossier d'exécution »	14
5.9 L'aménagement des dépendances telles que les abris de jardin, les abris vélos et autres dépendances similaires, sauf les carports et les garages.....	14
5.10 L'aménagement des garages et des car-ports	15
5.11 La couleur et à l'emploi des matériaux	15
5.12 Dispositions exécutoires	15
5.13 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	15
Art. 6. L'Aménagement des espaces extérieurs privés.....	16
6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	16
6.2 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (Evp).....	16
6.3 Prescriptions relatives à la « Servitude de passage »	17



6.4	Prescriptions relatives à la « Servitude sur fond privé pour l’aménagement d’un fossé d’infiltration ».....	17
6.5	Prescriptions relatives à la « Servitude de tréfonds ».....	17
Art. 7.	<u>Les surfaces destinées à recevoir des plantations</u>	18
7.1	Surfaces publiques	18
7.1.1	ESPACES VERTS PUBLICS (EVP).....	18
7.1.2	SURFACE DE CIRCULATION, PLACES.....	18
7.1.3	AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIQUES	18
7.1.4	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « BERGES » SUR ESPACES VERTS PUBLICS	19
7.2	Surfaces privées	19
7.2.1	ESPACES VERTS PRIVES (EVP)	19
7.2.2	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX «PLANTATIONS PROJETEES D'ARBRES FRUITIERS » SUR TERRAIN PRIVE	19
7.2.3	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « BERGES » SUR ESPACES VERTS PRIVES	19
7.2.4	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « COULOIR VERT » SUR TERRAIN PRIVE	20
7.2.5	REVETEMENT VEGETAL POUR FAÇADES	20
7.2.6	AIRES DE STATIONNEMENT, ENTREES DE GARAGES ET CHEMINS PIETONS SUR PARCELLES PRIVES	20
7.3	Mesures pour la protection, l'entretien et le développement de la nature et du paysage	20
7.3.1	ENTRETIEN DES PLANTATIONS	20
7.3.2	ESSENCES OBLIGATOIRES, EXCEPTION	21
7.4	Gestion de l'eau.....	21

Le présent projet d’aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier ».



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20221006_LP_U001_COORD qui constitue la partie graphique. En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie écrite et graphique du PAP :

- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art. 2 (1)
- L'aménagement des espaces publics ou ouverts publics et des servitudes écologiques RGD Art. 2 (1)
- La délimitation et la contenance des lots ou parcelles RGD Art. 2 (2)
- Le mode d'utilisation du sol admissible RGD Art. 2 (2)
- Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé RGD Art. 2 (2)

- La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés RGD art. 2. (2) 1.
- Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles RGD art. 2. (2) 2.
- Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol RGD art. 2. (2) 3.
- Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère RGD art. 2. (2) 4.
- Le nombre d'unités de logement RGD art. 2. (2) 5.
- Le type des constructions RGD art. 2. (2) 6.
- Les formes des toitures RGD art. 2. (2) 7.
- Le modelage du terrain avec indication des tolérances RGD art. 2. (2) 8.
- Les emplacements de stationnement RGD art. 2 (2) 9.

- Les distances à observer entre les constructions RGD Art. 2 (2)
- Les typologies et mixité de logements RGD Art. 2 (2)
- L'aménagement des espaces extérieurs privés RGD Art. 2 (2)
- Les servitudes RGD Art. 2 (2)
- Les accès RGD Art. 2 (2)
- Les constructions et les éléments naturels à conserver RGD Art. 2 (2)
- Les murs et clôtures RGD Art. 2 (2)
- La couleur et l'emploi des matériaux RGD Art. 2 (2)



PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP), élaboré en collaboration avec l'administration communale de Junglinster, a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Junglinster en « Zones d'habitation 1 » ainsi qu'en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

ART. 2. DELIMITATION ET CONTENANT DES LOTS OU PARCELLES

RGD Art. 2 (2)

Le présent PAP couvre une superficie totale de 223,21 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de mesurage cadastral référence 678 du 23 janvier 2014 de la commune de Junglinster, de l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
- le plan de levé topographique référence 20150080-LP-T001 du 1^{er} octobre 2015, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.



ART. 3. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

RGD Art. 2 (2)

3.1 Généralités

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions de la partie écrite du PAG relatives à la zone d'habitation 1.

Le territoire couvert par le PAP est destiné aux habitations unifamiliales, aux maisons plurifamiliales et aux immeubles mixtes.

3.2 Fonctions autorisées pour les immeubles mixtes

Les lots 30, 31, 32, 33, 35, 36 et 37 ont la possibilité de réaliser des immeubles mixtes avec les fonctions suivantes :

- bureaux, cabinets de professions libérales et logement

Sur le lot 34, il est possible de réaliser du logement et au rez-de-chaussée une surface reprenant tout ou partie du niveau plein, destinée à des activités encadrées ou subventionnées par l'administration communale.

Pour les lots avec une maison plurifamiliale, à l'exception du lot 34, le pourcentage minimum de surface destinée au logement par immeuble est fixé à soixante pour cent (60 %). Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur la base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical.

3.3 Logements à coût modéré

Au moins 10 pour cent (10 %) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution. Les lots concernés par ces dispositions sont les suivants :

Lot	Nombre et type de logement	Surface construite brute maximale
34	Trois appartements (niveau I non comptabilisé)	300
15	Une maison unifamiliale	251
16	Une maison unifamiliale	251
17	Une maison unifamiliale	251
18	Une maison unifamiliale	251
30A	Une maison unifamiliale	223
39	Une maison unifamiliale	237



40	Une maison unifamiliale	237
Total	Neuf logements	2001

ART. 4. DEGRE D'UTILISATION DU SOL DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

RGD Art. 2 (2)

Le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut (CUS) est de maximum 0,65 ; le rapport entre la surface d’emprise au sol de la surface du terrain à bâtir net (COS) est de maximum 0,5 ; le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net (CSS) est de maximum 0,7 ; le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut (DL) est de maximum 35.

4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

RGD art. 2. (2) 2.

Les reculs avant, latéraux et arrière minimum, ainsi que les distances minimales à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Le recul arrière minimal pour les maisons unifamiliales est de 6,00 m.

Le recul arrière minimal pour les résidences est de 4,00 m.

4.2 Le type des constructions

RGD Art. 2 (2) 6.

Les habitations sont réalisées sous forme de maisons isolées, jumelées ou en bande.

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l’axe de la voie desservante, de maximum un mètre et dix centimètres (1,10 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l’axe du bâtiment.

4.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3.

Niveau hors sol

Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux pleins plus un niveau en retrait.

Niveau en retrait

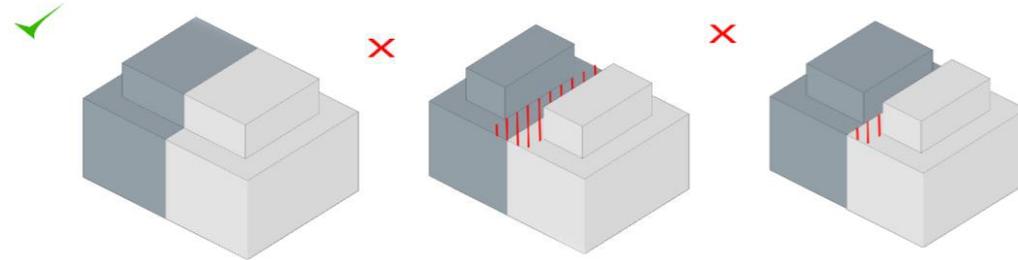
La superficie du niveau en retrait doit être minimum soixante pour cent (60%) de la surface d’emprise au sol réalisée au rez-de-chaussée.



La superficie du niveau en retrait ne peut excéder quatre-vingts pour cent (80%) de la surface d'emprise au sol réalisée au rez-de-chaussée.

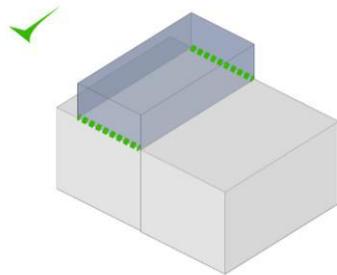
Les niveaux en retrait de deux maisons contiguës doivent être mitoyens.

Exemples non exhaustifs de l'aménagement du niveau en retrait :



Le niveau en retrait peut être à l'aplomb sur maximum deux façades (l'implantation en mitoyenneté n'est pas à comptabiliser pour le nombre de façade autorisée).

Exemples non exhaustifs de l'aménagement du niveau en retrait :



Niveau en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

4.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 2. (2) 4.

On entend par hauteur à l'acrotère (h_a) la différence entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (h_{adnp}), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère des maisons unifamiliales et maisons plurifamiliales est fixée dans la partie graphique.



La hauteur du dernier niveau plein à respecter est fixée dans la partie graphique.

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée).

Chaque groupe de maisons en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions et de matériaux et teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés. Chaque groupe de maisons en bande ou jumelée fait l'objet d'une autorisation de bâtir simultanée. Toutes les maisons d'un groupe ou de deux maisons jumelées doivent être érigées simultanément ainsi que leurs dépendances (abri de jardin).

ART. 5. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

5.1 La forme des toitures

RGD art. 2. (2) 7.

Les toitures plates sont aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. La toiture au-dessus de l'étage en retrait qui n'est pas accessible est soit à végétaliser, soit à recouvrir de gravier. L'aménagement en terrasse est interdit.

La toiture au-dessus du dernier niveau plein et accessible par l'étage en retrait peut être aménagée en terrasse. Les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

5.2 Prescriptions qualitatives relatives au logement

Espaces de rangement – buanderies pour les maisons plurifamiliales

Chaque logement collectif est pourvu d'une cave ou d'un grenier d'une superficie d'au moins dix pour cent (10 %) de sa surface utile suivant cadastre vertical. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

5.3 Les emplacements de stationnement (en surface et à l'intérieur des constructions)

RGD art. 2. (2) 9.

Emplacements de stationnement pour les voitures

Le minimum est de :

- deux (2) emplacements de stationnement par unité d'habitation,



- un (1) emplacement par tranche de trente mètres carrés (30m²) de surface construite brute pour les services publics et professionnels,
- Un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leurs destinations ni à leur affectation.

Les lots 30', 30 A', 31', 31'', 32' et 33' peuvent être attribués aux lots 30, 30 A, 31, 32 et 33, dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir, suivant le projet architectural, de manière que chaque unité de logement dispose du nombre minimal d'emplacements de stationnement défini.

Les lots 35', 36', et 37' peuvent être attribués aux lots 35, 36, et 37, dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir, suivant le projet architectural, de manière que chaque unité de logement dispose du nombre minimal d'emplacements de stationnement défini.

Prescriptions particulières pour le stationnement pour vélos

Chaque maison plurifamiliale possède obligatoirement un local à vélo et poussettes.

Chaque lot destiné aux immeubles mixtes doit disposer d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos couverts, au rez-de-chaussée ou encore dans un abri implanté dans l'espace vert privé.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes :

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales,
- un (1) emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m²) de surface construite brute pour les activités des services professionnels,
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

5.4 Les accès carrossables (relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation)

RGD art. 2. (2.)

Les accès aux garages ou carports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

Le PAP définit deux lots (A et B) en copropriété des lots n'ayant pas un accès direct à la voie desservante publique :



- Le lot A pour les lots 35, 36 et 37,
- Le lot B pour les lots 30, 30A, 31, 32 et 33.

5.5 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2)

Déblais et remblais

Toutes les modifications à apporter au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation. Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. A l'exception des niveaux en sous-sol, un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel, mesuré devant le mur. Toutefois, pour des raisons topographiques spéciales, des exceptions peuvent être autorisées.

Ils ne peuvent dépasser une hauteur visible d'un mètre et soixante centimètres (1,60 m), à l'exception des murs des rampes des garages souterrains.

Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué.

Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façades et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 m.

Des éléments de séparation visuelle d'une hauteur maximale de 2,00 m peuvent être utilisés ponctuellement en limite de propriété (par exemple entre les terrasses). Ils doivent être en bois, fer ou verre.

5.6 Les constructions et les éléments naturels à conserver

RGD art. 2. (2)

Le site ne présente ni construction ni élément naturel à conserver.

Il n'existe aucune construction à démolir dans le périmètre du PAP.



5.7 Prescriptions relatives à la « place à aménager »

La voirie superposée du hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle est constituée d'un seul matériau imperméable ou perméable, tout en garantissant la circulation d'engins lourds, dont la teinte est en relation avec les bâtiments environnants,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

5.8 Prescriptions relatives à la zone « Aménagement à préciser lors de l'élaboration du dossier d'exécution »

Dans un souci de flexibilité, la surface couverte par la hachure « Aménagement à préciser lors de l'élaboration du dossier d'exécution » est à définir dans le dossier d'exécution et est à aménager selon les critères suivants :

- prévoir un nombre suffisant de stationnements publics pour visiteurs,
- prévoir des espaces verts,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

5.9 L'aménagement des dépendances telles que les abris de jardin, les abris vélos et autres dépendances similaires, sauf les carports et les garages

Sous réserve de respecter la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique, l'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, uniquement dans le recul postérieur, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : six mètres carrés (6 m²),
- hauteur hors tout maximale : deux mètres et cinquante centimètres (2,5 m),
- un recul arrière de minimum un mètre (1 m) par rapport aux limites de lot est à respecter,

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés. Sinon, un recul latéral d'un mètre (1 m) par rapport à la limite de lot est à respecter. Chaque groupe d'abris de jardins est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur hors tout) et de matériaux et teintes utilisés.

Un abri à vélo peut être implanté dans l'espace vert privé, comme prescrit à l'article 0. Sa hauteur maximale est deux mètres et cinquante centimètres (2,5 m). S'il est aménagé de manière analogue à un car-port (cf. terminologie), il n'est pas comptabilisé dans les calculs d'emprise au sol et de surface construite brute.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont les toitures plates. Pour ces dépendances l'utilisation du bois est préconisée.



5.10 L'aménagement des garages et des car-ports

Les garages et carports sont de composition architecturale sobre et légère. Leur structure doit être en bois.

Leur toiture est plate et peut soit être végétalisée, soit être métallique non brillante. Les toitures vitrées sont interdites. L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise. A l'exception du côté accessible, les carports peuvent être fermés sur les autres côtés à condition que les parois soient en bois et ajourées.

Les garages et carports mitoyens doivent être réalisés de manière homogène et dans les mêmes matériaux pour former une unité architecturale.

5.11 La couleur et à l'emploi des matériaux

RGD art. 2(2)

Pour les façades : L'enduit est autorisé et recommandé. Les couleurs criardes sont interdites. Le revêtement de façades en briques recuites apparentes est interdit. Les éléments de façades en pierre naturelle sont autorisés en petite quantité (p.ex. : soubassement, cheminée, encadrement de baie, etc.). L'utilisation d'un revêtement de façades en bois fixé sur une ossature est permise. L'utilisation de bois massif comme matériau de maçonnerie n'est pas autorisée.

Chaque façade comporte au maximum deux matériaux ou teintes d'enduit (hormis soubassement éventuel).

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Pour les châssis : l'aluminium dans sa teinte naturelle est interdit. Les couleurs criardes sont interdites.

Pour les toitures plates : tout matériau non brillant est admis.

5.12 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

5.13 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément,
- l'aménagement des infrastructures de viabilisation de la rue de Wormeldange.



Le présent PAP (Phase 2 à 4) comprend une surface d'environ 33,74 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 15,11 % de la surface totale du PAP.

Le PAP Phase 1 couvre une superficie totale de 127,18 ares. Le PAP Phase 1 comprend une surface d'environ 56,1 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 44,1% .

L'ensemble des PAP Phase 1 à 4 couvre une superficie totale d'environ 350 ares. Le PAP Phase 1 à 4 comprend une surface d'environ 89,84 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 25,6%

ART. 6. L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 2. (2) 1.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets de hauteur maximum un mètre (1 m) et ponctuellement un à deux arbres à haute tige d'essence feuillue autochtone dépassant cette hauteur.

Pour les maisons unifamiliales, la bande d'espace extérieur pouvant être scellé est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :

- maximum trente-cinq mètres carrés (35 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum quarante mètres carrés (40 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (EVp)

RGD art. 2. (2) 1.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.



Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (20 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum vingt-quatre mètres carrés (24 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables.

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé avec des matériaux perméables.

6.3 Prescriptions relatives à la « Servitude de passage »

Les servitudes de passage reprise sur la partie graphique ont pour seule fin l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées vers le raccordement à la canalisation projetée ainsi que le passage des réseaux d'électricité, câbles TV, des conduites de gaz, etc... Ces bandes de terrain sont à laisser libre de toute construction.

6.4 Prescriptions relatives à la « Servitude sur fond privé pour l'aménagement d'un fossé d'infiltration »

La « servitude sur fond privé pour l'aménagement d'un fossé d'infiltration » reprise sur la partie graphique a pour objectif d'éviter l'écoulement des eaux pluviales superficielles venant des terrains avoisinants sur les jardins des lots 1 à 11.

6.5 Prescriptions relatives à la « Servitude de tréfonds »

La servitude de tréfonds reprise sur l'espace vert privé du lot 1 a pour objectif de permettre l'aménagement et l'entretien des canalisations d'eaux pluviales du présent PAP.

Sur cette bande de terrain, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- le terrain doit être maintenu ou modelé de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales,
- le terrain doit être libre de toute construction ou de tout aménagement difficilement amovible,
- il est interdit de prévoir des plantations d'arbres au-dessus des conduites souterraines. Une distance minimale entre le tronc d'arbre et les conduites souterraines est à déterminer en fonction du type de plantation, de la nature des conduites et des spécificités du site. Elle est de 2,00 m au minimum.

L'entretien du terrain en surface est à la charge du propriétaire.



ART. 7. LES SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans le paysage et dans la structure du village, les principes suivants sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique ;
- Concevoir un espace rue qui ne se réduit pas uniquement à une stricte réponse technique ;
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site ;
- Entretien extensif des surfaces.

7.1 Surfaces publiques

RGD art. 2. (1)

7.1.1 ESPACES VERTS PUBLICS (EVP)

Les plantations des espaces verts publics sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des maisons.

Les espaces verts publics longeant les chemins ou inclus dans les places comprennent des plantations à choisir parmi la liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public.

Les parties d'espaces verts publics couvertes par la surimpression « couloirs verts » prolongent les « couloirs verts » sur terrains privés dont ils respectent le mode d'aménagement.

7.1.2 SURFACE DE CIRCULATION, PLACES

Les voiries mixtes piétons / véhicules motorisés « Wohnstrasse » sont réalisées sans bordures saillantes.

Les chemins piétons et pour vélos sont réalisés en concassé stabilisé perméable, sans bordures ou en gravier. En fonctions du terrain naturel et des zones inondables, le chemin est rehaussé et réalisé en bois sur pilotis afin de garantir un passage sécurisé.

7.1.3 AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIQUES

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé). Si elles sont réalisées en concassé stabilisé, elles peuvent comporter des arbres à haute tige qui sont alors plantés directement dans le concassé sans bordure ni plate-bande végétale.



Les aires de stationnement sont agrémentées par des plantations dont les essences sont à choisir parmi la liste des plantes pour aires de stationnement.

7.1.4 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « BERGES » SUR ESPACES VERTS PUBLICS

RGD art. 2. (1)

Les terrains couverts par la servitude écologique « berges » comprennent l'affectation spéciale d'une bande de terrain aux caractéristiques de zone amphibienne tenue à des règles de préservation des segments inondables du Roudemerbaach, de ses talus et de la végétation spécifique qui s'y développe.

Les parties d'espaces verts publics couvertes par cette servitude écologique sont liées à l'obligation de planter en moyenne une à deux plantes de la liste ci-après, en complément des plantations déjà réalisées dans le cadre du PAP « Junker-Wiss » (phase 1). Les plantations sont effectuées de manière irrégulière, en alternant des massifs et des dégagements.

Les chemins en bordure de berges du Roudemerbaach sont à réaliser en matériau perméable, p.ex. du gravier ou du concassé stabilisé. En fonction du terrain naturel et des zones inondables, le chemin est rehaussé et réalisé en bois sur pilotis afin de garantir un passage sécurisé.

7.2 Surfaces privées

7.2.1 ESPACES VERTS PRIVES (EVP)

Les espaces verts privés sont exempts de constructions à l'exception d'un abri de jardin. La construction d'un abri de jardin est soumise aux prescriptions de l'article 5.8.

7.2.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX « PLANTATIONS PROJETÉES D'ARBRES FRUITIERS » SUR TERRAIN PRIVE

Chaque lot doit conserver vingt-cinq pour cent (25 %) de sa surface totale destinée aux plantations.

7.2.3 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « BERGES » SUR ESPACES VERTS PRIVES

Les terrains couverts par la servitude écologique « berges » comprennent l'affectation spéciale d'une bande de terrain aux caractéristiques de zone amphibienne tenue à des règles de préservation des segments inondables du Roudemerbaach, de ses talus et de la végétation spécifique qui s'y développe.

Les parties d'espaces verts publics couvertes par cette servitude écologique sont liées à l'obligation de planter en moyenne une à deux plantes de la liste ci-après, en complément des plantations déjà



réalisées dans le cadre du PAP « Junker-Wiss » (phase 1). Les plantations sont effectuées de manière irrégulière, en alternant des massifs et des dégagements.

Les parties de lots privés couvertes par cette servitude écologique sont liées à l'interdiction d'installer tout mur, muret ou clôture non végétale.

7.2.4 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA SERVITUDE ECOLOGIQUE « COULOIR VERT » SUR TERRAIN PRIVE

On comprend sous la dénomination de servitude écologique « couloir vert », l'affectation spéciale d'une bande de terrain tenue à des règles de plantation et d'entretien d'arbres et d'arbustes.

Les lots privés couverts par la hachure en surimpression « couloir vert » sur la partie graphique, sont liés à l'obligation de réaliser une haie implantée sur la limite de parcelle couverte par la surimpression, et composée d'essences de la liste ci-après, en complément des plantations obligatoires par parcelle. Les plantations et l'entretien de la haie et des arbres sont à charge des propriétaires des lots concernés.

7.2.5 REVETEMENT VEGETAL POUR FAÇADES

Les plantes grimpantes sont autorisées sur toutes les façades. Les essences végétales grimpantes sont à choisir parmi la liste de plantes grimpantes pour façades.

7.2.6 AIRES DE STATIONNEMENT, ENTREES DE GARAGES ET CHEMINS PIETONS SUR PARCELLES PRIVES

Les aires de stationnement, les entrées de garage et les chemins piétons sur parcelles privées sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé). Si elles sont réalisées en concassé stabilisé, elles peuvent comporter des arbres à haute tige qui sont alors plantés directement dans le concassé sans bordure ni plate-bande végétale.

7.3 Mesures pour la protection, l'entretien et le développement de la nature et du paysage

7.3.1 ENTRETIEN DES PLANTATIONS

Toutes les plantations dans les espaces verts publics, les aires soumises à la surimpression « berges » et les aires soumises à la surimpression « couloirs verts » sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretien ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux, d'herbicides, de fongicides ou de pesticides est interdite sur l'ensemble du territoire couvert par le PAP.



7.3.2 ESSENCES OBLIGATOIRES, EXCEPTION

Dans le cas où il est impossible de se procurer les plantations énumérées dans les différentes listes, il est possible de sélectionner d'autres essences de plantes indigènes feuillues.

7.4 Gestion de l'eau

RGD art. 2. (1)

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées, déversée dans la canalisation sous la voirie desservante et déversée dans un bassin de rétention (d'une capacité à préciser dans le dossier d'exécution) situé sous la voirie. Le bassin déverse l'eau en petit débit dans une noue à ciel ouvert qui débouche sur des bassins de contrôle situé à proximité du « Roudemerbaach » renaturé.

La noue à ciel ouvert correspond à un fossé de minimum 2,00 m (deux mètres) de large avec un faible encaissement, et doit bénéficier d'un entretien extensif, de manière à permettre la pousse d'essences indigènes.

Les bassins de contrôle (d'une capacité à préciser dans le dossier d'exécution) sont réalisés à ciel ouvert sous forme écologique, et permettent la vérification de la qualité de l'eau avant déversement dans le ruisseau.

Dans le cas où il est impossible d'évacuer l'eau de pluie par des rigoles ouvertes privées (notamment pour les maisons en bande, celles du milieu), il est possible de faire passer la canalisation d'eaux pluviales en dessous de la construction.

Il existe une autorisation définitive "Loi sur l'eau" pour la réalisation des infrastructures d'assainissement du projet d'aménagement particulier « Junker-Wiss » (PHASE 1 à 4) - Arrêté ministériel : référence EAU/AUT/10/0176 du 06 septembre 2011.



LISTES DES PLANTATIONS

Liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace public (Art. 7.1.1)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buis commun
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hêtre européen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Tilia cordata	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne

Liste de plantes pour les aires de stationnement (Art. 7.1.3)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornouiller mâle
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilleul à grandes feuilles
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	Rosier pimprenelle
Rosa canina	Hundsrose	Eglantier commun
Ligustrum vulgare	Liguster	Troène commun
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Aubépine monogyne
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Coryllus avellana	Hasel	Prunellier
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Lilas Commun

Liste des plantes pour les berges du Roudemerbaach (Art. 7.1.4)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Salix alba	Siberweide	Saule argenté
Salix caprea	Salweide	Saule marsault
Salix fragilis	Bruchweide	Saule fragile
Salix triandra	Mandelweide	Saule amandier
Salix viminalis	Korbweide	Saule de vanniers / Osier
Alnus glutinosa	Roterle	Aulne glutineux
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sureau noir



Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Viorne obier
Clematis vitalba	Waldrebe	Clématite des haies

Liste des plantes pour les berges du Roudemerbaach (Art. 7.2.3)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Salix alba	Siberweide	Saule argenté
Salix caprea	Salweide	Saule marsault
Salix fragilis	Bruchweide	Saule fragile
Salix triandra	Mandelweide	Saule amandier
Salix viminalis	Korbweide	Saule de vanniers / Osier
Alnus glutinosa	Roterle	Aulne glutineux
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sureau noir
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Viorne obier
Clematis vitalba	Waldrebe	Clématite des haies

Liste des plantes pour les haies de transition (Art. 7.2.4)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Aubépine monogyne
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Aubépine épineuse
Prunus spinosa	Schlehe	Prunellier
Rosa canina	Hundsrose	Eglantier commun
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Malus sylvestris	Holzappel	Pommier domestique
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cornouiller sanguin
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel	Noisetier commun
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Pyrus communis	Holzbirne	Poirier
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Viorne obier

Liste de plantes grimpantes pour façades (Art. 7.2.5)

Nom latin	Deutscher Name	Nom français
Hedera helix	Efeu	Lierre grimpant
Clematis vitalba	Waldrebe	Clématite des haies
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Vigne vierge
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen	Houblon



Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Chèvrefeuille des bois
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Clématite des haies
Wisteria sinensis	Blauregen	Glycine chinoise



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).



Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.



Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. *hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. *affectation des locaux :*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. *Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

